



ULSTEIN KOMMUNE



# Bustadsosial handlingsplan

## 2016-2019

VEDTEKEN I K-SAK 16/56

[www.ulstein.kommune.no](http://www.ulstein.kommune.no)



## Innhald

<b>1. BAKGRUNN.....</b>	<b>4</b>
1.1 Innleiing.....	4
1.2 Sentral rammer.....	5
1.3 Kommunalt planverk.....	7
1.4 Økonomi og ansvar.....	7
<b>2 OM FOLKETAL OG BUSTADUTVIKLING.....</b>	<b>8</b>
2.1 Folketalsutvikling.....	8
2.2 Bustadutviklinga.....	9
2.3 Bustadstruktur, utbygging og arealutnytting.....	10
<b>3. VANSKELEGSTILTE PÅ BUSTADMARKNADEN I ULSTEIN.....</b>	<b>12</b>
3.1 Vanskelegstilt ungdom i etableringsfasa.....	12
3.2 Sosialt og økonomisk vanskelegstilte.....	12
3.3 Fysiske funksjonsnedsette.....	12
3.4 Psykisk helse og rus.....	13
3.5 Menneske med psykisk utviklingshemming.....	13
3.6 Busetting av flyktningar.....	14
3.7 Eldre.....	14
3.8 Oppsummering/vurdering av behov.....	14
<b>4. DEN KOMMUNALE BUSTADMASSEN OG UTNYTTINGA AV DENNE.....</b>	<b>15</b>
4.1. Helse- og omsorgsbustadar.....	15
4.2. Bustadar til vanskelegstilte på bustadmarknaden – «kommunale bustader».....	16
<b>5. KOMMUNEN SIN BRUK AV LÅNE- OG TILSKOTSORDNINGAR.....</b>	<b>22</b>
5.1 Låneordningar.....	22
5.2 Tilskotsordningar.....	23
5.3 Bustønadsordninga.....	24
5.4 Kommunen sin bruk av låne- og tilskotsordningar.....	25
5.5 Tapsfond.....	26
5.6 Vurdering av bruken av låne og tilskotsordningar.....	26
<b>6. KOMMUNEN SI ORGANISERING AV BUSTADOPPGÅVENE.....</b>	<b>27</b>
6.1 Forvaltning.....	27
6.2 Drift.....	27

6.3 Vedlikehold .....	28
6.4 Nye prosjekt .....	28
6.5 Organisering av anna.....	28
<b>7. OPPSUMMERING OG HANDLINGSPLAN FOR PERIODEN .....</b>	<b>29</b>

# 1. Bakgrunn

## 1.1 Innleiing

Ut frå signal frå sentralt hald, har Husbanken dei siste åra oppmoda kommunane om å utarbeide bustadsosiale handlingsplanar.

Den første bustadsosiale handlingsplanen for Ulstein kommune vart vedteke for perioden 2005 – 2009, den neste planen, for 2009-2013 blei vedteken i 2010. Prosjektgruppe for rullering av planen denne gongen vart peika ut av rådmannen 17. februar 2015.

Den bustadsosiale handlingsplanen skal vere ein reiskap for at vanskelegstilte grupper lettare skal kunne skaffe seg ein eigna bustad. Planen omhandlar bustader og bustadtiltak for grupper av befolkninga som på grunn av sosiale, medisinske, fysiske og/eller økonomiske forhold har vanskar med å skaffe seg, og bli buande i, ein tilfredsstillande bustad.

Plandokumentet omfattar først ein omtale av sentrale og lokale rammer og føringar, deretter av korleis stoda er i Ulstein kommune i dag og korleis, ut i frå den statistikk som ligg føre, utviklinga kan verte dei næraste åra. Deretter presenterer ein dei verkemiddel som kommunane har til rådvelde i bustadpolitikken. Til slutt kjem ein gjennomgang av dei tiltak som det vert tilrådd at ein set i verk.

Prosjektgruppa har vore samansett av dei etatane som i særleg grad har oppgåver og ansvar knytte til bustadpolitikken; teknisk etat, NAV Ulstein, helse og omsorgsetaten og Ulstein Eigedomsselskap KF (UEKF).

### **KVA ER BUSTADSOSIALT ARBEID?**

Bustadsosialt arbeid handlar både om å skaffe bustadar til vanskelegstilte på bustadmarknaden og styrke moglegheita til den enkelt til å mestre buforholdet. Arbeidet kan delast inn i operative og strategiske oppgåver.

Dei operative oppgåvene handlar om å gi råd og rettleiing, skaffe eigna bustadar, tildele økonomisk støtte, sette i gong bu- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tenester i heimen.

Dei strategiske oppgåvene handlar om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og verkemiddel for å nå desse måla, sette av økonomiske og faglege ressursar til arbeidet, og avgjere kvar og av kven dei ulike operative oppgåvene skal løysast.

### **KVEN ER VANSKELIGSTILTE PÅ BUSTADMARKEDET?**

Vanskeligstilte på bustadmarkedet er personar og familier som ikkje har moglegheit til å skaffe seg og/eller oppretthalde eit tilfredsstillande buforhold på eiga hand. Desse er i ein eller fleire av følgjande situasjonar:

- er utan eigen bustad
- står i fare for å miste bustaden
- bur i ueigna bustad eller bumiljø

Kjelde: «Bolig for velferd 2014-2020», nasjonal strategi for boligsosialt arbeid

## 1.2 Sentral rammer

Målet for bustadpolitikken er at alle skal bu godt og trygt. Normalisering og integrering har vore og er ei viktig overordna målsetting for norsk velferdspolitik, også på lokalt plan. Dette har vore aktualisert både for eldre, psykisk utviklingshemma og for flyktningar.

Regjeringa fastset dei nasjonale boligpolitiske måla, set juridiske og økonomiske rammevilkår og gir støtte til kompetansetiltak. Stortinget vedtek dei årlege budsjetta for dei økonomiske verkemidla. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har ansvaret for å gjennomføre den nasjonale bustadpolitikken, med Husbanken som det viktigste reiskapen. Kommunane står for den praktiske gjennomføringa.

I St.melding nr. 17 (2012-2013) «[Byggje-bu-leve](#)» er hovedstrategien for bustadpolitikken at staten skal lage gode rammer for boligbygging, og slik legge til rette for at bustadmarkedet skal fungere best mogleg. Staten skal gjere byggeprosessane enklere og raskare, og syte for at husholdningane som har varige bustad og – finansieringsproblem kan få en god og trygg bustad. I forkant av denne stortingsmeldinga blei det sett ned eit utval som leverte rapporten; [NOU 2011-Rom for alle](#)

Den nasjonale strategien for bustadsosialt arbeid «[Bolig for velferd](#)» som ble lansert i mai 2014 samlar og målretter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på bustadmarknaden. Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Arbeids- og sosialdepartementet, Helse- og omsorgsdepartementet, Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet og Justis- og beredskapsdepartementet har samarbeida om å utvikle den nye strategien. Strategien tydeleggjer ansvar, oppgåver og forventningar i det bustadsosiale arbeidet og koordinerer bruken av dei statlige verkemidlane slik at dei i større grad bidreg til at vanskeligstilte på bustadmarkedet får en varig og stabil bosituasjon.



## LOVGRUNNLAG

### **Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester**

*”§ 3-7 Boliger til vanskeligstilte.*

*Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder bustad med særlig tilpassing og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker. ”*

### **Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen**

*”Kapittel 3, § 15. Boliger til vanskeligstilte:*

*Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltninga skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.”*

*”Kapittel 3, §12 Informasjon og generell forebyggende virksomhet*

*Kommunen skal gjøre seg kjent med innbyggernes levekår, vie spesiell oppmerksomhet til trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale problemer, og søke å finne tiltak som kan forebygge slike problemer. Kommunen skal søke å legge forholdene til rette for å utvikle og styrke sosialt fellesskap og solidaritet i nærmiljøet. Kommunen skal spre kunnskap om sosiale forhold og tjenester i kommunen.”*

*”Kapittel 4, § 27. Midlertidig botilbud*

*Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.”*

### **Lov om folkehelsearbeid**

*”§ 4 Kommunens ansvar for folkehelsearbeid*

*Kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen.”*

*”§7 Folkehelseiltak*

*Kommunen skal iverksette nødvendige tiltak for å møte kommunens folkehelseutfordringer, jf. §5. Dette kan blant annet omfatte tiltak knyttet til oppvekst og levekårsforhold som bolig, utdanning, arbeid og inntekt, fysiske og sosiale miljøer, fysisk aktivitet, ernæring, skader og ulykker, tobakksbruk og alkohol- og annen rusmiddelbruk.”*

## 1.3 Kommunalt planverk

### 1.3.1 Kommuneplanen-samfunnsdel og arealdel

Kommuneplanen er det overordna kommunale plandokumentet som kan seie noko om arbeidet knytt til bustadsosialt arbeid. Både samfunnsdelen og arealdelen er planlagt revidert i løpet av året. Gjeldande samfunnsdel gir ei rekke føringar som er relevante for det bustadsosiale arbeidet. Særleg er desse strategiane relevante:

- Kommunen skal innarbeide folkehelseperspektivet og universell utforming i all planlegging
- Born og unge skal sikrast eit godt oppvekstmiljø som gir tryggleik, respekt, omsorg og utvikling i lokalmiljøet
- Eldre, sjuke og funksjonshemma skal ha høve til å bu lengst mogleg i eigen heim, eventuelt i ein tilpassa bustad
- Kommunen skal ha ei aktiv rolle i arbeidet med å skaffe og tilrettelegge bustadar for grupper som har behov for det

I arealdelen er det skreve at ein kan dekke det arealmessige behovet til særskilde behov ved å avsette areal til offentlege føremål i Ulsteinvik, men at ein i dei andre krinsande kan dekke dette behovet innanfor utlagt bustadformål.

### 1.3.2 Levekårsplanen

Levekårsplanen (7) har status som kommunedelplan og omfattar oppgåver som organisatorisk ligg til helse- og omsorgsetaten og oppvekst- og kulturetaten. Planen er difor også relevant som overordna plandokument for bustadsosial handlingsplan.

### 1.3.3 Andre kommunale planar med relevans for denne planen

Rehabiliteringsplanen gjer nærare greie for prinsipp i arbeidet med oppfølging av menneske med samansette behov. Mange av dei menneska som er vanskelegstilte på bustadmarknaden, har også andre utfordringar som gjer at dei har behov for tenester. Rusmiddelpolitisk handlingsplan peikar på utfordringar med bustader til rusmiddelavhengige og behovet for eigna bustader til denne gruppa.

## 1.4 Økonomi og ansvar

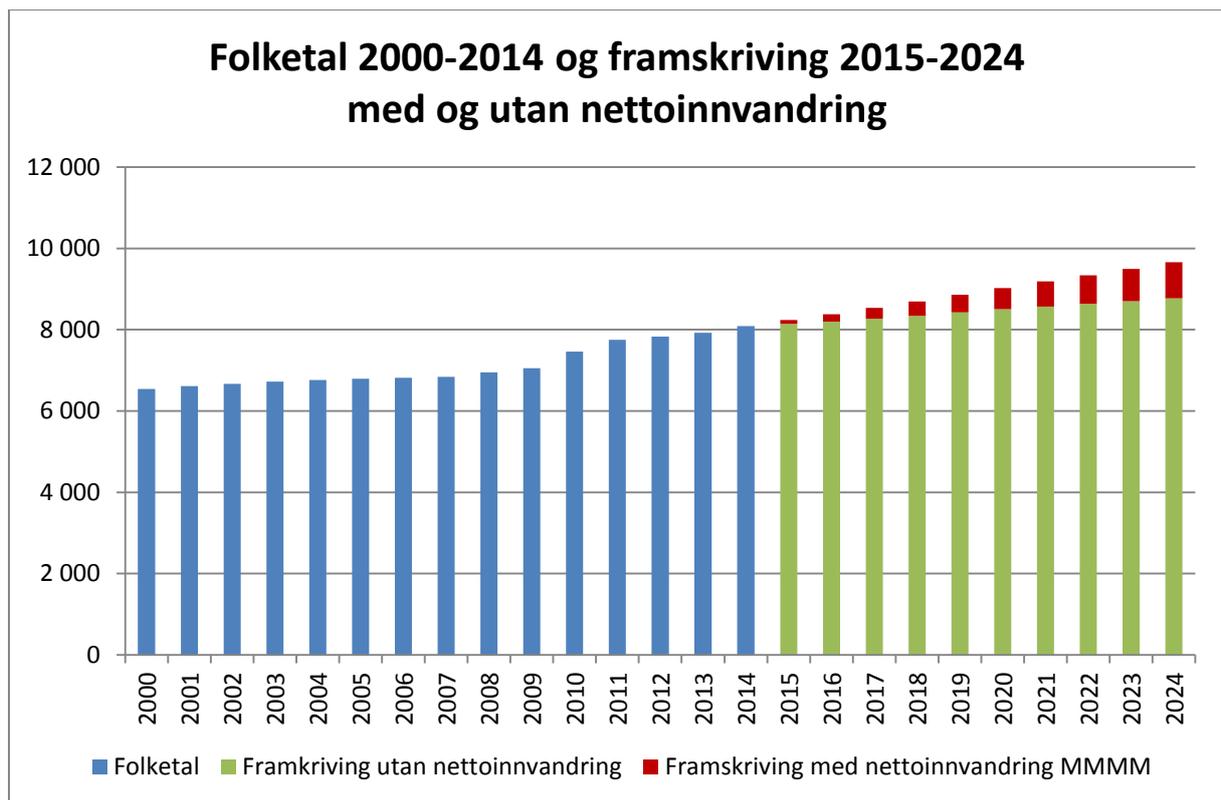
Gjennomføringa av handlingsprogrammet og tiltak som krev finansiering, skal skje gjennom økonomiplan og årsbudsjett. Fagavdelingane i kommunen har ansvaret for oppfølging av planen for dei aktuelle tiltaksområda og sette i verk tiltak innanfor gjeldande økonomiske rammer.

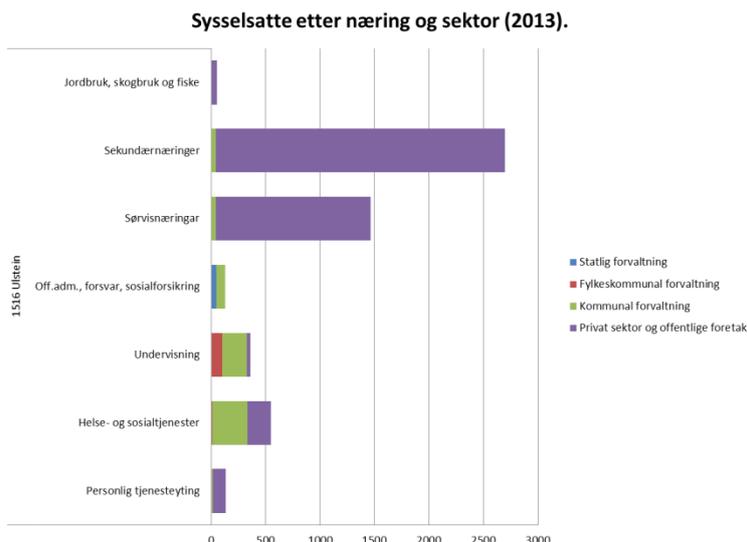
## 2 Om folketal og bustadutvikling

### 2.1 Folketalsutvikling

Folketalsutviklinga i kommunen vil vere avgjerande for etterspurnaden etter bustader i kommunen. Næringslivet er direkte og indirekte svært viktig for utviklinga. Spesielt flytting har variert i takt med gode / mindre gode utsikter for næringslivet. Kommune har dei siste åra hatt ein sterk befolkningsvekst i hovudsak på grunn av stor tilflytting, og per 1. januar 2015 hadde Ulstein kommune 8292 innbyggjarar.

Denne sterke veksten har medverka til at prognosane for framtidig befolkningsauke for kommunen har vorte høge, slik ein i denne planen no nyttar framskreve folkemengde etter middels nasjonal vekst. Som ein ser av figuren under, vil utviklinga i folketalet i stor grad vere avhengig av tilflyttinga frå utlandet. Største delen av nettoinnvandring frå utlandet kjem frå Polen og Litauen, og er knytt til utanlandsk arbeidskraft på verfta i kommunen. Med den negative konjunktursvinginga og aukande arbeidsløysa ein ser per i dag, er det svært usikkert korleis folketalet vil utvikle seg dei nærmaste åra.





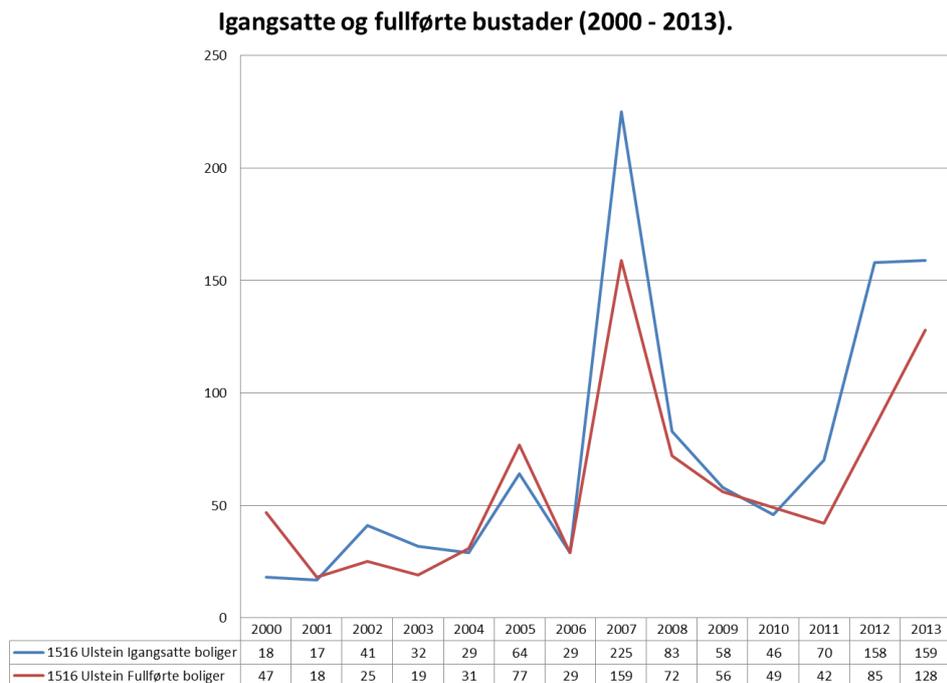
Framskriving av folketalet viser at kommunen framover står overfor endringer i alderssammansetning i befolkninga. «Eldrebølga» er eit uttrykk som er brukt, og vi ser at i følgje prognosane vil eldre utgjere ein større del av innbyggjarane. Dette kan innebære at talet på personar som treng tilrettelagte bustader vil auke, men samtidig veit vi at fleire held seg friske lenger, så det er usikkert kor stor behovet vil bli.

Framskreve folkemengde i Ulstein etter middels nasjonal vekst			
Aldersgruppe	2015	2030	2040
0 år	94	122	120
1-5 år	517	652	654
6-12 år	803	914	991
13-15 år	361	365	428
16-19 år	450	458	551
20-66 år	5009	6477	6822
67-79 år	692	1021	1419
80 år eller eldre	307	508	695
<b>Sum</b>	<b>8233</b>	<b>10517</b>	<b>11680</b>

Ved stor tilflytting kjem det mange ulike menneske, også menneske med reduserte funksjonsevner. Desse skal også ha moglegheit til personeleg utvikling og deltaking i samfunnet. Universell utforming er ein langsiktig strategi for å gjere samfunnet tilgjengeleg for alle og forhindre diskriminering.

## 2.2 Bustadutviklinga

Utviklinga av folketal og aldersstruktur i kommunen vil vere avgjerande for etterspurnaden etter bustader og byggjeklare tomter. Aktiviteten i næringslivet er den faktoren som har størst innverknad på denne utviklinga, og dermed på bustadmarknaden. Medan folketalet har auka jamt, har talet på nye bustader variert mykje år for år.



### 2.3 Bustadstruktur, utbygging og arealutnytting

Bustadstrukturen i kommunen har tradisjonelt vore dominert av einebustader. Dei siste åra har ein sett at det har blitt fleire mindre bustader i kommunen. Det er i dag prosentvis fleire av innbyggjarane i Ulstein som bur i tomannsbustader, rekkehus og leiligheitskompleks enn i regionen elles.

Ein del eldre har dei siste åra flytta til mindre leilegheiter, noko som har frigjort einebustader. Det vil kanskje igjen føre til at behovet for omsorgsbustader ikkje aukar heilt i takt med talet på eldre.

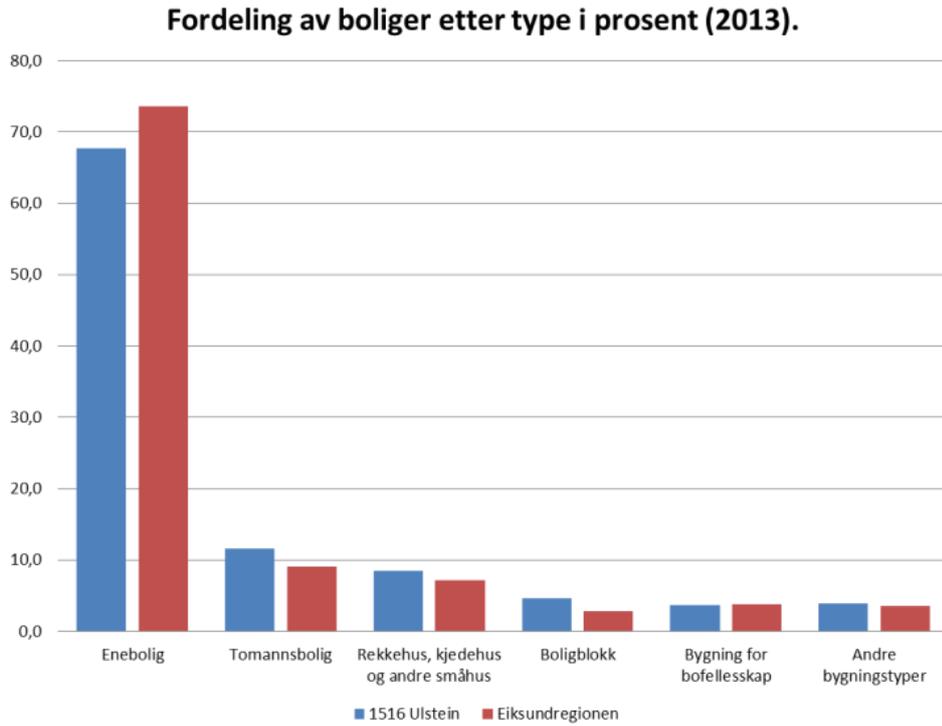
Det er framleis viktig framover at utbyggingsområda består av ein variert busetnad, som kan ivareta dei ulike ønska vedrørande val av bustad. Dette vil over tid gi ei meir differensiert bustadmasse.

I gjeldande samfunnsdelen av kommuneplane 2009 – 2020 blei det lagt til grunn at kommunen skulle planlegge for ei auke i folketalet på 1 % årleg i snitt. Dette tilsvarte om lag 70 personar årleg og eit bustadbehov på 40-45 bueiningar årleg. Veksten har vore større enn dette og i perioden 2009-2013 blei det ferdigstilt 72 bueiningar årleg.

Kva behovet blir vidare framover er usikker. Mykje bruk av innleidd utanlandsk arbeidskraft har ført til høgt press på bustadmarknaden i regionen. Næringslivet i kommunen er svært eksportretta, og dermed utsett for internasjonale konjunktursvingingar. Det er grunn til å tru at den store veksten i folketalet vil stoppe noko opp og at det blir nedgang i talet på personar som oppheld seg og arbeider i kommunen utan å vere registrert busett på grunn av dei vanskelege tidene i dei oljebaserte næringane. Totalt sett var det 4715 utanlandske

arbeidstakarar i Møre og Romsdal på kortidsopphald i 2014, men det er ikkje mogleg å få tal på dette på kommunenivå.

Rulleringa av samfunnsdelen og arealedelen av kommuneplanen er på gong, og då vil dette temaet bli vidare vurdert. Ut i frå situasjonen i dag er det grunn til å tru at presset på bustadmarknaden vil minke noko dei nærmaste åra og gjere det lettare for vanskelegstilte å skaffe eigna bustad.



### 3. Vanskelegstilte på bustadmarknaden i Ulstein

Vanskelegstilte på bustadmarknaden kan ha behov for ulike ordningar. Nokon blir hjelpte av tilskot og lån frå husbanken, andre har behov for ein kommunal bustad for ei kortare eller lenger periode. Personar med varig nedsett funksjonsevne er ei gruppe som kan ha behov for tilpassa bustad i form av omsorgsbustad.

Det er ikkje alltid eit klart skilje på kven som har behov for omsorgsbustad og kven som har behov for kommunal bustad, til dømes personar med problem med psykisk helse og/eller rus.

#### 3.1 Vanskelegstilt ungdom i etableringsfasa

Dette er ei samansett gruppe som består av mellom anna:

- Ungdom med samansette hjelpebehov som av ulike årsaker ikkje kan bu heime. I slike tilfelle er det ikkje alltid fosterheim eller institusjon som er den beste løysinga.
- Ungdom som er plassert i fosterheim eller institusjon og som gradvis skal etablerast i eigen bustad.
- Ungdom som har behov for å flytte i eiga leilegheit på grunn av omsorgssituasjonen og som det ikkje lukkast å finne eigna fosterheim til eller som ikkje fyller kriterier for plassering i institusjon (kan vere frå 16 års alder).
- Familiar der mellombels avbrekk mellom foreldre og ungdom er riktig tiltak for å arbeide med relasjonen mellom ungdommen og foreldra (i slike tilfelle skal ungdommen ha tett oppfølging).
- Unge foreldre som ikkje har midlar til å leige/kjøpe på den opne marknaden

Vi har lite informasjon om unge foreldre som ikkje har midlar til å leige/kjøpe på den opne marknaden. Det vi veit er at bankane den siste tida har ført ein strammare utlånspraksis, slik at det er vanskelegare for unge å kjøpe bustad. Leigemarknaden derimot er noko mindre pressa enn den har vore siste åra. Dette er ikkje ei gruppe vi har planlagt kommunale bustader til.

Når det gjeld dei andre gruppene veit vi om 4-5 personar som har eit behov for bustad per i dag eller i nærmaste framtid

#### 3.2 Sosialt og økonomisk vanskelegstilte

I 2014 mottok 179 personar i Ulstein økonomisk sosialhjelp. Av desse var 53 busette flyktningar. Gruppen er svært samansett, men hovudutfordringa er at dei fleste har lav-eller ingen yrkesdeltaking. Mellom 20-30 personar har eit kartlagt rusproblem og vil såleis også vere i gruppa omtalt som psykisk helse og rus.. Mange av desse bur i dag i kommunale bustader, men som ein kan lese i kapitel fire står det personar (19 stk i mai) på venteliste som ikkje har fått eit tilbod.

#### 3.3 Fysiske funksjonsnedsette

Det er sjeldan at personar med nedsett fysisk funksjonsevne åleine ynskjer tilrettelagt bustad eller kommunal bustad. Desse fleste av desse personane tilpassar egne bustader. Det er under fem

personar som bur i omsorgsbustad per i dag med slike utfordringar og vi kjenner ikkje til nokon som treng bustad i denne gruppa dei neste åra.

### **3.4 Psykisk helse og rus**

Både lokal og nasjonal statistikk viser at auken av brukarar av tenester frå heimetenestene er i aldersgruppa under 67 år. Dei helseproblema som har auka mest er psykiske helseproblem og rusproblem. Det er også mange som har eit samtidig rusproblem og psykisk helseproblem. Tenesta for psykisk helse og rus har registrert ein auke i henvisningar dei siste åra, og då spesielt i forhold til menneske med rusmiddelavhengigheit. Tenesta for psykisk helse og rus har Skollebakken aktivitetshus og Ulshaugen som base for mange av sine aktivitetar og tiltak.

Kommunen har ei lovpålagt plikt til å hjelpe personar med rusproblem. Stabil busituasjon står sentralt og er nødvendig i rehabiliteringa av rusmiddelavhengige.

Dei er ofte i den situasjon at det er vanskeleg å kome inn på den ordinære leigemarknaden. Mange har behov for tett oppfølging frå hjelpeapparatet, og enkelte treng døgntkontinuerleg oppfølging i kortare eller lengre tidsrom. Kommunale bustadar / omsorgsbustader vert då nødvendig for å kunne følgje opp desse brukarane best mogleg. I 2014 vart Rusmiddelpolitisk handlingsplan revidert, der kan ein lese meir om rusførebyggande tiltak og oppfølging av menneske med rusproblem.

Kommunen har mange brukarar med psykiske helseproblem. Mange av desse brukarane vil i periodar ha behov for tett oppfølging frå omsorgstenesta og nokre av dei vil trenge praktisk bistand/miljøarbeid i heimen. Fleire av desse brukarane har hatt psykiske helseproblem sidan ung alder. Mange har ikkje vore i arbeid, og har difor eit dårleg pensjonsgrunnlag. Dette gjer at dei vil ha store problem med å skaffe seg bustad, enten den er leigd eller dei ønskjer å eige sjølv. Omfanget av oppfølginga vil variere frå person til person. For enkelte vil oppfølginga vare over fleire år og døgnet rundt. Mot denne bakgrunn vil mange av desse personane kunne ha stor nytte av ein kommunal bustad/omsorgsbustad.

Bustadar for begge desse brukargruppene bør ligge sentrumsnært i høve kommunikasjonsmiddel, offentlege tenester, butikk og ulike aktivitetstilbod.

7 bur i psykiatribustad og 5 andre i denne pasientgruppa bur i dag i omsorgsbustad. 8 av dei i kommunal bustad har utfordringar knytt til det å bu, dette gjeld både reinhald, det å betale husleige og andre behov som til dømes personlig ADL. Fleire som ikkje har bu evne bur også i dag privat og eller med pårørande og kan/vil ha behov for kommunal bustad / omsorgsbustad i nær framtid.

### **3.5 Menneske med psykisk utviklingshemming**

Ulstein kommune ligg på gjennomsnittet for Norge i menneske med psykisk utviklingshemming, dette er ei endring i frå tidlegare då ein hadde fleire i forhold til talet på innbyggjarar. Om lag 35 personar i denne gruppa bur i dag i omsorgsbustad.

I tillegg brukar kommunen to av leileighetene i Holsekerdalen til avlastning for born.

Dei fleste borna bur saman med familie sine i tilpassa bustader, men vil etterkvart ha behov for ein eigen bustad. Det er truleg 5-6 i denne gruppa som treng bustad dei neste åra i denne gruppa.

### **3.6 Busetting av flyktningar**

Der er gjort vedtak i kommunestyremøtet den 13. desember 2012 om at Ulstein kommune skal ta i mot 20 flyktningar årleg i perioden 2013-2016, med familiesameining i tillegg. For perioden 2010 – 2012 var talet om lag 20 flyktningar inkludert familiesameining.

Kommunestyret har den 18. juni 2015 gjort vedtak om å ta i mot inntil 32 flyktningar i 2015 og 27 flyktningar i 2016. Familiesameining kjem i tillegg. Dette etter oppmoding frå Barne-, Likestillings- og inkluderingsdepartementet som følgje av flyktningkrisa verda opplever i dag.

Busetjinga vert i praksis gjennomført ved at flyktningkonsulent melder til IMDI om storleiken på ledig bustad, og IMDI tilpassar etablering av personar/storleiken på familie etter bustaden som er ledig.

Flyktninghusværa bør ligge sentrumsnært i høve kommunikasjonsmiddel, offentlege tenester, butikk, skule og barnehage. Det har vore ei utfordring med lav gjennomstrøyming i desse bustadane dei siste åra.

### **3.7 Eldre**

Det er forventa at talet på eldre over 80 år vil auke framover, sjå kap.2 s 8. Mange av dei eldre held seg friskare lenger og ynskjer å bu i eigen bustad, men med ei større gruppe må ein også forvente fleire med eit større hjelpebehov.

Det er ikkje forventa ein stor auke i eldre dei nærmaste åra, slik det sannsynlegvis ikkje er behov for fleire bustader for denne gruppa dei neste åra.

### **3.8 Oppsummering/vurdering av behov**

Utifrå slik vi kjenner situasjonen i dag er det grunn til å tru at det blir behov for ein del bustader til yngre menneske. Dette gjeld ungdom med ulike utfordringar som skal etablerast i eigne bustader dei neste åra. Totalt sett om lag 10 personar.

Kommunen har gjort vedtak om mottak av fleire flyktningar, det gjev behov for fleire tilgjengelege bustader.

Vi har i tillegg utfordringar med passande bustader til gruppa med utfordringar med rus.

## 4. Den kommunale bustadmassen og utnyttinga av denne

### 4.1. Helse- og omsorgsbustadar

#### 4.1.1 Føremålet med omsorgsbustader

Føremålet med omsorgsbustader er at flest mogleg skal få moglegheit til å leve og bu sjølvstendig i ein heim, men samtidig ha god tilgang på naudsyn hjelp og støtte.

Omsorgsbustader kan vere tilpassa til å stette ulike behov. Dei vanlegaste årsakene til behov for omsorgsbustad er høg alder eller funksjonshemming.

#### 4.1.2 Oversikt over bustader

Ulstein kommune satsa tidleg på omsorgsbustadar og tilpassa aldersbustadar. Dei første bueiningane vart bygt på 1960-talet. Fordi fleire av dei eldre bueiningane på Ulshaugen ikkje lenger oppfyllte krava til ein omsorgsbustad og høge kostnader knytt til oppgradering, har ein sett det som ei betre løysing å nytte dei til andre føremål. Mellom anna har fleire dei eldste bueiningane ved Ulshaugen blitt omgjort til kontor og fellesareal, andre har blitt omgjort til kommunale bustader. Totalt 28 bueiningar er ikkje lenger i bruk som omsorgsbustader.

Samtidig har ein bygt nye omsorgsbustader i Holvekerdalen (39) og på Sjøsidea (13), då har ein fått ein reell auke på 24 omsorgsbustader. Dei nye omsorgsbustadane blei tatt i bruk våren 2015. Dei nye omsorgsbustadane er plassert sentralt slik at bebuarane skal ha moglegheiter til å delta i lokalsamfunnet. Samlokalisering av mange omsorgsbustader ein stad gjer at ein kan yte betre omsorgstenester meir effektivt.

Bustadføremål	Antal	Status
Bustadar for menneske med psykisk utviklingshemming	5	Utleigd
Omsorgsbustader	6	Utleigd
Omsorgsbustader	20	Utleigd
Omsorgsbustadar	8	Utleigd
Omsorgsbustader	39	Utleigd
Omsorgsbustader	13	Utleigd
Omsorgsbustadar H+I fløy	21	Utleigd
Sjukeheimen	42	Utleigd
<b>Bueiningar til saman</b>	<b>154</b>	

#### **4.1.3 Tildeling av omsorgsbustader**

Dei som ynskjer omsorgsbustad kan søke om dette ved å fylje ut ein elektronisk søknad via heimesidene til kommunen eller ta kontakt med omsorgstenestene for å få hjelp til dette.

Søknadane blir behandla og vurdert i tiltaksmøte. Tiltaksmøte blir heldt kvar torsdag, og deltakar er helse og omsorgssjefen, koordinerande eining, soneleiarane, saksbehandlarar og kommuneoverlegen. Tildelinga skjer på grunnlag av behov, ikkje på kor lenge det er sidan ein har søkt.

#### **4.1.4 Vurdering av status og framtidig behov**

Totalt har kommunen 154 helse- og omsorgsbustader per 18. mai 2015, 42 av desse er sjukeheimplassar, i tillegg har ein heildøgns bemanning i 39 av omsorgsbustadane. I KOSTRA tala blir kommunane målt i prosentvis dekning av heildøgns omsorg for innbyggjarar over 80 år. Med 39+42 heildøgnsbemanna ligg dekningsprosenten på dei over 80 år på 27%. Dette er over landsgjennomsnittet. Men det som ikkje viser i KOSTRA tala er at i om lag halvparten av dei heildøgnsbemanna omsorgsbustadane bur det personar under 67 år.

Tildeling av omsorgsbustader skjer etter behov, ikkje etter ventelisteprinsipp. Ein har derfor ikkje ei reell venteliste på omsorgsbustader. Vi har likevel ei viss oversikt over personar vi meiner kan ha nytte av omsorgsbustad som ikkje har fått tildelt bustad. Ein god del av desse har takka nei til omsorgsbustad når dei har fått tilbod om det. Totalt sett dreier dette seg om ca 10 personar.

Ut i frå dei endringane som har vore i bustadmønsteret med fleire leilegheiter, utbygginga av nye omsorgsbustader og forventa auke i den eldre befolkninga dei neste åra er det ikkje grunn til å tru at det er behov for nye omsorgsbustader for eldre i denne planperioda. Det som det sannsynlegvis vil vere behov for er meir personale som skal yte tenester i dei bustadane vi har, men det ligg utanfor rammene for denne planen.

Det ein kan sjå behov for bustader eigna for rusomsorga, men dette treng nødvendigvis ikkje vere omsorgsbustader. I tillegg har ein per i dag ikkje fleire ledig bustader eigna til dei borna som snart blir vaksne og kanskje har behov for bustad.

## **4.2. Bustadar til vanskelegstilte på bustadmarknaden – «kommunale bustader»**

### **4.2.1. Føremålet med kommunale utleigebustader**

I tillegg til helse- og omsorgsbustader har kommunen bustader til vanskelegstilte som ikkje sjølv kan ivareta sine interesser på bustadmarknaden, jf. lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-7 jf. lov om sosiale tjenester i NAV § 15. Denne brukargruppa er generelt brukarar som ikkje vert prioritert til helse- og omsorgsbustader.

Nokre av utfordringane med kommunale utleigebustader er (jf. temahefte frå KLP skadeforsikring «Kommunale utleieboliger – risikoreduksjon»):

- Mangelfull risikovurdering av leigetakarar ved tildeling av bustad til bebuarar med spesielle behov/utfordringar og/eller redusert buevne

- Mangelfull informasjon mellom dei som tildeler bustad og forvaltar bustad
- Mangelfull oppfølging av bebuarar med spesielle utfordringar med tanke på å fange opp behov for rettleiing, behov for sikringstiltak og endring av risiko.

Ulstein kommune vil leggje opp ein bustadsosial handlingsplan som er eigna til å tilfredsstillе kravet om å skaffe folk bustad, samstundes som at desse bustadane skal tilfredsstillе den enkelte leigetakar sine behov.

Målet må vere at dei kommunale bustadane ikkje skal fungere som permanente bustader for leigetakarane. Kommunen må aktivt arbeide med å få vedkomande inn på den private bustadmarknaden.

Primært ser kommunen føre seg å eige eigedomar som vert nytta til vanskelegstilte, men at eigedomar vert framleigd når det ligg føre særskilt behov for det.

#### 4.2.2. Oversikt over kommunale utleigebustader

A Oversikt over kommunale utleigebustader og brukargrupper

Tal frå KOSTRA viser at talet på kommunale bustader og talet på utleigde bustader har auka gradvis i perioden 2012 til 2014, medan talet på husstandar som er tildelt bustad har gått ned frå 2012 til 2014. Forklaringa på dette kan vere at det er lite gjennomstrøyming i dei kommunale bustadane i Ulstein.

Tendensen med auke i kommunalt utleige bustader samsvarar også med tendensen på landsbasis . På landsbasis har også talet på husstandar som er tildelt bustad auka, dette i motsetnad til i Ulsteinvik.

Totalt leiger kommunen ut 112 kommunale bustader per 15. mai 2015. Hovudvekta av bustadane er utleigd til vanskelegstilte på bustadmarknaden. Av desse bustadane eig kommunen 96 bustader, medan resterande bustader er innleigd for framleige til vanskelegstilte.

Per 1. februar 2015 kan leigetakarane i kommunale bustader plasserast i følgjande grupper:

Brukargruppe	Tal
<b>Økonomisk vanskeligstilte</b>	35
<b>Flyktningar</b>	43
<b>Rus</b>	12
<b>Psykiatri</b>	8

Oversikta kan innehalde feil då Ulstein Eigedomsselskap ikkje har full oversikt over utfordringane hjå den einskilde brukar. Det er også mogeleg at nokon av leigetakarane kan plasserast i fleire grupper (for eksempel både rus og økonomi). Oversikta viser i alle tilfelle at

ein stor del av leigetakarane er tildelt bustad i samband med at dei kjem til kommunen som flyktningar.

Det er per 15. mai 2015 totalt 19 personar/husstandar som har søkt om kommunal bustad, men som står på venteliste. Totalt er det tre ledige bustader per 15. mai 2015.

#### **4.2.3 Strategi for plassering av bustader for personar med spesielle utfordringar**

Det er viktig at Ulstein kommune har ein strategi for kvar bustader for personar med spesielle behov skal plasserast geografisk i kommunen.

Ulstein kommune vil så langt som råd unngå at bustadane vert samla på geografiske områder, men vil arbeide for at bustadane vert innlemma i eksisterande ordinære bustadmiljø. Dette for å sikre ein mest mogeleg ordinær bustadsituasjon for leigetakarane, og skjerme bebuaren for eit «belasta» miljø. Dette krev at sjølve bustaden og tomtearealet vert følgt opp, slik at dette ikkje verkar skjemmande i forhold til resten av nabolaget.

Når det gjeld meir tyngre brukargrupper har ein likevel vald å samle nokre av desse i eigne bustadmiljø. Dette for å kunne følgje betre opp brukarane sine individuelle behov.

Ulstein kommune har også som føremål at dei kommunale utleigebustadane skal plasserast sentralt i kommunen, i motsetning til i meir perifere områder. Dette fordi kommunen då meiner at ein får best mogeleg oversikt over tilhøva i desse bustadane.

Det vil vere positive og negative sider knytt til ulike løysingar. Det viktigaste vil vere at dei vala kommunen gjer er basert på ei risikovurdering av dei personane ein tildeler bustad.

#### **4.2.4. Tildeling av bustad**

Tildeling av bustader skjer etter søknad og i samråd med NAV, flyktningstenesten og kommunen si helse- og omsorgsteneste i «bustadmøter». Bustadkoordinator skal skrive referat frå møta. Konklusjonen i bustadmøtet vert følgt opp av bustadkoordinator i Ulstein Eigedomsselskap KF som skriv vedtak om tildeling/avslag, sørgjer for praktisk tilrettelegging av bustaden og inngår kontrakt med leigetakar.

#### *A Kartlegging og vurdering av risiko som grunnlag for val av bustad*

Det er avgjerande at bustaden er eigna og tilpassa leigetakar si evne til å bu og eventuelt andre tilhøve som påverkar tryggleiken for bebuar, naboar og i og rundt bygget mv. Dette vil vere grunnleggjande for å kunne gi eit tilfredsstillande tilbod om bustad. Dette føremålet krev eit samarbeid med andre kommunale etatar.

Kommunen må så langt råd unngå at ledige bustader skal verte tilbode til den som står øvst på lista, utan at det vert vurdert om bustaden er eigna eller ikkje. Det kan leie til «feilplasseringar» der risiko ikkje er godt nok vurdert.

#### *B Informasjon og opplæring i bruk av bustad*

Ei rekkje leigetakarar manglar kunnskap om korleis bustaden og utstyret i den skal nyttast. Dette gjeld ikkje minst flyktningar då desse ikkje kan ventast å ha tilstrekkeleg kunnskap om norske butilhøve.

Det er ei føresetnad at desse får den nødvendige kunnskapen for å kunne handtere både bygg og utstyr, som t.d:

- Brosjyrar på ulike språk
- Praktisk brukarretteiing
- Eventuelle oppfølgingsmøter for å sikre at retteiinga er forstått

Dette skjer primært gjennom eit samarbeid mellom bustadkoordinator og flyktningkonsulent.

Bustadkoordinator, flyktningkonsulent og eventuelt helse- og omsorgsarbeidar skal møte leigetakar ved innflytting for å gå igjennom leilegheita, uavhengig av risikogruppe. Dette er viktig både med tanke på brukarretteiing og avklaring av kva utleigar ventar av leigetakar sitt ansvar for bustaden.

Bebuar skal særleg informerast og lærast opp om brannsikrande og andre skadeførebyggande tiltak.

#### *C Tildeling og oppfølging av kommunale bustader for rusmiddelavhengige*

Bustader for rusmiddelavhengige har ofte blitt rekna som ein spesiell risiko, særleg når det gjeld brann og hard bruk. Det vil vere viktig at den løysing som vert vald for denne brukargruppa er gjennomtenkt og inkluderer ei oppfølging av bebuar som tek vare på fleire behov enn å berre å ha tak over hovudet. Dette må skje gjennom eit samarbeid mellom UEKF og Tenesta for psykisk helse og rus, særleg når det gjeld oppfølging av bygg og bebuar.

#### *D System for tryggleiksnivå*

For at Ulstein kommune skal lukkast i å ha kontroll på tryggleiksnivået i den einskilde bustad må det etablerast eit system som fangar opp endringar i risikobiletet:

- Primært er oppfølgingsansvaret delt som følgjer\_
  - Eigedom: Ulstein Eigedomsselskap følgjer opp tilhøve som går på sjølve eigedomen/huset
  - Bebuar: Avhenger av kva tenester kommunen tilbyr bebuaren. Den aktuelle etat som tilbyr tenester følgjer også opp tilhøve som går på bebuar.
- Oppfølginga skal skje så snart som råd
- Den som avdekkjer avvik skal straks og skrifteleg melde frå til den eining som har oppfølgingsansvaret.
- Mottakande eining skal snarast følgje opp avviket/bekymringa og melde frå til meldar om at oppfølging er iversatt.

#### **4.2.5 Sosialtenesta si rolle i tildeling av bustader**

### *A Ansvarsområdet til sosialtenesten*

Sosialtenesta samarbeider med UEKF og bustadkontoret for å skaffe bustader til vanskelegstilte. Bistanden strekkjer seg frå generell rådgjeving til meir konkrete hjelpetiltak.

Sosialtenesta yter slik hjelp:

- Gir opplysning, råd og rettleiing
- Gir økonomisk hjelp etter individuell vurdering
- Skaffar mellombels bustad
- Gir garanti for depositum etter individuell vurdering
- Medverkar til å skaffe bustad

### *B Særleg om mellombels bustadtilbod*

Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltninga plikter å skaffe mellombels bustadtilbod for personar i akutte naudssituasjonar, jf. sosialtjenesteloven § 27. Det er et krav at det mellombelse bustadtilbodet er fagleg forsvarleg.

NAV Ulstein har ingen faste bustader til disposisjon for vanskelegstilte som står utan bustad. Plikta til å skaffe eit mellombels bustadtilbod vert vareteke ved at NAV finn rom på hotell, hytter, pensjonat og liknande.

Det må vurderast om det vil vere hensiktsmessig at kommunen etablerer ein bustad som kan nyttast som bustad for personar i akutte naudssituasjonar. Dette er også nemnt som tiltak i rusmiddelpolitisk handlingsplan.

Alternativ til løysing kan anten vere at UEKF har ein bustad som er sett av til dette føremålet som vert leigd ut til NAV ved behov, eller ved at NAV inngår ei langsiktig leigekontrakt med UEKF og sjølv disponerer bustaden.

#### **4.2.6. Framtidig behov og løysingar**

Ut frå KOSTRA tal for perioden 2012-2014 kan det sjå ut til at Ulstein kommune vil ha behov for rundt 10 nye kommunale bustader per år dersom tendensane og dagens praksis held fram. I tillegg kjem ei auke i busetting av flyktningar i 2015 med 10 flyktningar samt ei auke på 7 flyktningar i 2016 i høve tidlegare vedtak.

Samstundes ser det ut til at tilgangen på bustader i den private marknaden vil verte større og enklare i åra framover. Dette kan redusere behovet for ei auke i den kommunale bustadmassa ved at ein fokuserer på å hjelpe søkjar i den private marknaden.

UEKF har ikkje kapasitet til å ta på seg nye bustadprosjekt i eigen regi. Alternativet er å kjøpe brukte bustadar/leige bustader eller inngå utbyggingsavtalar med private utbyggjarar. Kjøp og leige av nye bustader vert gjort etter behov. Ulstein Eigedomsselskap KF har kjøpt to

leilegheiter i Høddvoll Panorama, som er ferdigstilt i september. Leilegheitene er øyremerkt til flyktningar.

Bustadeige vil ha mange fordelar for personar med stabil, om enn lav inntekt. Dagens leigemarknad kan forsterke problema for vanskelegstilte, og bustadeige vil både vere eit betre og rimelegare alternativ (NOU 2011:15). Vi har nokre leigetakarar som kan vere i stand til å kjøpe eigen bustad. UEKF har også ein målsetnad om å selje fleire kommunale bustadar til leigetakar. Gevinst frå sal skal gå til investering i nye bustadar.

UEKF har også teke over leigekontraktar for 16 aldersbustader på Øvre Ulshaug, og 4 bustader i Petterbakken. Etter kvart som desse 20 bustadane vert ledige vil også desse bli brukte som kommunale utleigebustadar for vanskelegstilte på bustadmarknaden. UEKF ser for seg at ein ved utleige av desse bustadane må vere særleg merksam på kva grupper som kan samlokaliseras og når det gjeld vurdering av risiko knytt til brukar.

UEKF har utfordringar i forhold til mangel på eigna bustadar som kan leigast ut til rusmiddelavhengige. Utfordringa er integrering kontra stigmatisering ved å bygge fleire veileigna rusbustadar i grupper. Samlar ein fleire i gruppe kan dette føre til behov for bemanning av bustadane. I tillegg vil det å bu fleire saman kunne føre hindringar i rehabiliteringsprosessen for den enkelte, då andre si rusatferd kan vere forstyrrende. På den andre sida ser ein at fleire manglar buevne på mange områder og kan ha nytte av eit fellesskap og bemanning. Det er også ei utfordring knytt til naboar til desse bustadane. I periodar får kommunen inn klager får naboar i forhold til støy og uro frå desse bustadane og naboar melder at dei kjenner seg utrygge, dette gjeld spesielt barnefamiljar.

I tillegg meiner UEKF at det er eit stort potensiale for å auke gjennomstrøyminga i kommunale bustader. Difor vert det i dag hovudsakeleg inngått tidsavgrensa leigekontraktar på 3 år. Det er likevel ei utfordring å hjelpe leigetakarar ut på den ordinære bustadmarknaden etter 3 år.

## 5. Kommunen sin bruk av låne- og tilskotsordningar

Administreringa av Husbanken sine låne- og tilskotsordningar er lagt til bustadkontoret. Bustønadordninga er lagt til servicekontoret.

Ulstein kommune har pr. mai 2015 følgjande økonomiske verkemiddel via Husbanken, for å hjelpe husstandar til å skaffe seg eigne bustader, eller til å verte buande i bustaden sin:

Til å skaffe seg bustad	Til å verte buande i bustad
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Startlån</li> <li>• Bustadtilskot for etablering</li> <li>• Grunnlån <sup>1</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Startlån</li> <li>• Grunnlån <sup>1</sup></li> <li>• Bustadtilskot for tilpassing</li> <li>• Prosjekteringstilskot <sup>2</sup></li> <li>• Bustønad</li> </ul>

I tillegg har kommunen høve til å yte økonomisk sosialhjelp via NAV til bugifter.

Det vil vere ein fordel om både publikum og alle dei som har med vanskelegstilte personar på bustadmarknaden å gjere kjenner til dei låne- og tilskotsordningar m.m. som eksisterer. Utfordringa er å nå ut med den relevante informasjonen til dei som treng den. Nærare informasjon om desse låne- og tilskotsordningane frå Husbanken finn ein til dømes på; <http://www.husbanken.no/> og <http://www.ulstein.kommune.no/tenester/omsorg-trygd-og-sosiale-tenester/okonomiske-ytingar/bustonad/startlan-og-bustadtilskot.aspx>

Kommunen brukar Husbanken sitt til ein kvar tid gjeldande regelverk. I tillegg kjem kommunale utfyllande retningslinjer for startlån og bustadtilskot (etablering og utbetring/tilpassing).

### 5.1 Låneordningar

#### 5.1.1 Grunnlån

(jf. retningslinjer i Husbanken, HB 7.B.9 og veileder i Husbanken, HB 7.B.14)

Grunnlånet skal i følgje Husbanken fremje viktige bukvalitetar (som miljø og universell utforming) i nye og eksisterande bustader, skaffe bustader til vanskelegstilte og husstandar i etableringsfasen, samt sikre naudsynt bustadforsyning i distrikta.

Grunnlån kan til dømes gjevast til:

- Oppføring av nye nøkterne bustader, garasjar m.m. som naturleg høyrer til i eit bumiljø.
- Utbetring av eksisterande bustadmasse og ombygging av anna bygningsmasse til bustader.
- Kjøp av utleigebustader for prioriterte grupper.
- Barnehagar

<sup>1</sup> Grunnlån – Søknad sendast direkte til Husbanken, som handsamar søknaden og tildelar lån.

<sup>2</sup> Prosjekteringstilskot – Søknad skal sendast via kommunen (bustadkontoret) for tilråding. Søknaden vert sendt vidare til Husbanken, som handsamar søknaden og tildelar prosjekteringstilskot.

- Studentbustader
- Omsorgsbustader, sjukeheimplassar og lokale for omsorgstiltak

Grunnlån kan unntaksvis gjevast til kjøp og utbetring av brukt bustad, men er ingen erstatning for startlån.

Kommunane (kommunale eigedomsføretak) kan ta opp grunnlån til å finansiere utleigebustader for vanskelegstilte, som sjølv ikkje er i stand til å eige eigen bustad.

Søknader om grunnlån skal søkjar (både privatpersonar og entreprenørar) sende direkte til Husbanken, som handsamar søknadene og tildelar grunnlån.

### 5.1.2 Startlån

Ulstein kommune brukar Husbanken (HB) sitt til ein kvar tid gjeldande regelverk for startlån (jf. HB 7.C.17). I tillegg har kommunen egne utfyllande retningslinjer, sist reviderte og godkjende i kommunestyret, sak KST 14/114, møte 11.12.2014.

Startlånet skal bidra til at personar med langvarige bustadfinansieringsproblem kan skaffe seg ein eigna bustad og behalde den, slik at desse kan få eit trygt og godt buforhold., jf. HB 7.C.17.

Startlån kan gjevast til;

- Kjøp av bustad, for topp- eller fullfinansiering.
- Refinansiering av dyre lån, for å kunne behalde bustaden.
- Utbetring og tilpassing av bustad.

Startlån er behovsprøvd. Ved vurderinga skal kommunen legge vekt på om søkjar;

- a) Forventast å ha langvarige problem (dvs. minst 3-5 år) med å finansiere eigd bustad.
- b) Har nytta høve til sparing, innanfor dei moglegheiter søkjar sine inntekter og utgifter gjev.

Føresetnaden for å kunne innvilge startlån er at søkjaren har betalingsevne for låna.

Uavhengig av pkt. a) og b) ovanfor kan startlån gjevast dersom;

- Husstanden har barn eller særlege sosiale eller helsemessige utfordringar og omsynet til ein trygg og stabil busituasjon innan kort tid talar for det.
- Husstanden har problem med å dekke buutgiftene og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli buande i bustaden sin.
- Busituasjonen hindrar moglegheitene for å oppretthalde eit arbeidsforhold, eller hindrar utviklinga av det lokale næringslivet.
- Startlånet bidrar til betre utnytting av kommunalt disponerte bustader.

Startlån vert innlånt frå Husbanken og vidaretildele av kommunen, normalt på same lånevilkår. Ulstein kommune har ikkje noko formalisert eller skriftleggjort samarbeid med dei lokale privatbankane, men samarbeidet i høve finansiering ser ut til å fungere bra.

## 5.2 Tilskotsordningar

### **5.2.1 Bustadtilskot for etablering**

Ulstein kommune brukar Husbanken sitt til ein kvar tid gjeldande regelverk, jf. HB 8.B.29. I tillegg har kommunen eigne utfyllande kommunale retningslinjer, sist daterte 14.02.2014, reviderte og godkjende i kommunestyret sak KST 14/20).

Bustadtilskotet skal bidra til etablering i eigen bustad for vanskelegstilte på bustadmarknaden eller refinansiering for å kunne behalde bustaden. Tildeling etter økonomisk behovsprøving. Det skal vektleggast at husstandens situasjon er av langvarig karakter.

Tilskotet vert gitt etter nærare behovsprøving, der husstanden sin samla situasjon og økonomi vert lagt til grunn. Dei mest vanskelegstilte vert prioriterte.

Det har vore og er svært avgrensa ressursar til rådvelde.

### **5.2.2 Bustadtilskot for tilpassing**

Ulstein kommune brukar Husbanken sitt til ein kvar tid gjeldande regelverk (jf. HB 8.B.27). I tillegg har kommunen eigne utfyllande kommunale retningslinjer, sist daterte 14.02.2014, reviderte og godkjende i kommunestyret sak KST 14/20).

Bustadtilskotet skal bidra til at personar med behov for tilpassa bustad får finansiering til å tilpasse sin bustad, og auke tilgjenge i bustadmassen. Tildeling etter økonomisk behovsprøving. Det skal vektleggast at husstandens situasjon er av langvarig karakter.

Tilskotet vert gitt etter nærare behovsprøving, der husstanden sin samla situasjon og økonomi vert lagt til grunn. Dei mest vanskelegstilte vert prioriterte.

Det har vore og er svært avgrensa ressursar til rådvelde.

### **5.2.3 Prosjekteringstilskot (jf. HB 8.S.05.N)**

Tilskotet kan bidra til å dekke kostnader for fagleg bistand til prosjektering av tiltaket, når det er behov for tilpassing av bustad. Tilskot kan også bidra til å dekke kostnader for utgreiingar i forkant av prosjektering.

Søknad skal sendast via kommunen for tilråding og vidaresending til Husbanken, som handsamar søknadene. Tilskotet vert gjeve til funksjonshemma eller andre som har behov for tilrettelegging av bustaden og kan ytast i samband med kjøp, tilpassing eller nybygging.

## **5.3 Bustøynadsordninga**

Bustøynad er ei statleg økonomisk støynadsordning som vert organisert av Husbanken og kommunane. Formålet med ordninga er å hjelpe husstandar med låge inntekter og høge buutgifter til å etablere seg eller bli buande i ein god bustad.

I Ulstein er det servicekontoret som administrerer bustøynadsordninga og som tek mot søknader og svarar på spørsmål om ordninga.

## 5.4 Kommunen sin bruk av låne- og tilskotsordningar

### 5.4.1 Bruk av startlån i Ulstein kommune (jf. StartRap):

Gjennomsnittleg årleg låneforbruk (innvilga lånebeløp) i perioden 2010 - 2014 er om lag 10.075.000,- kr per år.

Utviklingstrekk hos lånsøkjara er ønske om og behov for større startlån – grunna generell prisauke på bustader, strengare krav frå private låneinstitusjonar og manglande eigenkapital.

Tabell 5.4.1 Søknader startlån 2010 - 2014

	år 2010	år 2011	år 2012	år 2013	år 2014
Beløp til utlån (1000 kr.)	9.037	8.931	14.879	23.339	17.295
Innvilga beløp (1000 kr.)	6.860	6.905	7.580	21.612	7.415
Utbetalt beløp (1000 kr.)	4.221	6.051	3.540	11.043	10.575
Aktive forhandsgodkjenningar	2.000	250	3.950	91	4.900
Vedtatt, ikkje utbetalt pr. 31.12	2.639	753	350	497	3.063
Tal på søknader (handsama)	16	21	18	55	16
Tal på innvilga søknader	13	19	16	44	13
Tal på avslåtte søknader	3	2	2	11	3

Utbetalt beløp eitt år kan også skrive seg frå saker godkjente tidlegare år. Det er heller ikkje alle innvilga saker som kjem til utbetaling eller berre kjem til delvis utbetaling. Nokre søknader kan verte tilbaketrekte før handsaming.

### 5.4.2 Bruk av bustadtilskot for etablering i Ulstein kommune:

Tabell 5.4.2 Søknader bustadtilskot for etablering 2010 - 2014

	år 2010	år 2011	år 2012	år 2013	år 2014
Beløp til tildeling (1000 kr.)	671	463	117	272	432
Tildelt beløp (1000 kr.)	660	120	0	200	380
Tal på søknader (handsama)	7	3	0	3	5
Tal på innvilga søknader	4	1	0	3	4
Tal på avslåtte søknader	3	2	0	0	1

Gjennomsnittleg årleg tilskotsforbruk (etablering) perioden 2010 - 2014 er om lag 272.000,- kr per år. Forbruket vert avgrensa ut i frå tildelte tilskotsmiddel kommunen får frå Husbanken. Utviklingstrekk er behov for fleire og større tilskot for ulike grupper av vanskelegstilte.

### 5.4.3 Bruk av bustadtilskot for tilpassing i Ulstein kommune:

Tabell 5.4.3 Søknader bustadtilskot for utbetring / tilpassing 2010 - 2014

	år 2010	år 2011	år 2012	år 2013	år 2014
Beløp til tildeling (1000 kr.)	188	178	178	270	885
Tildelt beløp (1000 kr.)	50	40	60	205	795
Tal på søknader (handsama)	2	2	2	4	2
Tal på innvilga søknader	2	2	2	4	2
Tal på avslåtte søknader	0	0	0	0	0

Gjennomsnittleg årleg tilskotsforbruk (utbetring / tilpassing) perioden 2010 - 2014 er om lag 230.000,- kr per år. Forbruket vert avgrensa ut i frå tildelte tilskotsmiddel kommunen får frå Husbanken. Utviklingstrekka er behov for fleire og større tilskot for ulike grupper av vanskelegstilte.

### 5.5 Tapsfond

Kommunen har eit tapsfond, der saldo per januar 2015 er om lag 188.000,- kr. Tapsfondet kan berre nyttast til tap på startlån og etableringslån finansiert etter 01.01.1996.

Tilføring av midlar til fondet skjer ved renteinntekter av inneståande beløp. Kommunen kan elles søkje Husbanken om å setje av delar av tildelt tilskot frå Husbanken til tapsfondet, jf. HB 8.B.29.

### 5.6 Vurdering av bruken av låne og tilskotsordningar

Det har siste åra vorte relativt færre og færre flyktningar eller personar med flyktningbakgrunn som søker om kommunalt startlån. Til gjengjeld har fleire og fleire arbeidsinnvandrarar søkt om startlån.

Mange arbeidsinnvandrarar har budd og arbeidd fleire år her i distriktet og ønskjer derfor naturleg nok å kunne busetje seg her meir permanent i eigen bustad.

Kommunen har derfor til no ønskja å bruke startlån til å hjelpe også denne gruppa til å kunne etablere seg i eigen bustad. Etter nye retningslinjer i Husbanken (april 2014) for startlån, er det no vanskelegare å tilby startlån til denne gruppa.

Innstramming i målgruppa for startlån kan gje rom for fleire saker med fullfinansiering av bustad med kommunalt startlån og større fokus på dei mest vanskelegstilte gruppene på bustadmarknaden.

## 6. Kommunen si organisering av bustadoppgåvene

Ulstein kommunestyre vedtok i november 2002 å omorganisere heile kommunen sin egedomsportefølje inn i eit kommunalt føretak – Ulstein Egedomsselskap KF (UEKF).

Først og fremst gjaldt dette for all FDV (forvaltning-drift-vedlikehald) av alle kommunale bygningar, men i strategisk plan som vert vedteken hausten 2003, tok ein også med kjøp, sal og sanering.

Formelt vart Ulstein Egedomsselskap KF oppretta den 01.01.03. Same dato vart alle bygningar samt tilsette innanfor reinhald og vedlikehald overført frå Ulstein kommune, v/ teknisk etat, til føretaket. I dette låg også overføring av utleigedelen for kommunale utleigebustader. Føretaket var i operasjonell drift 01.03.03.

### 6.1 Forvaltning

UEKF skal drive forvaltning av alle kommunen sine bygningar med unntak av bygningane til vassverket og 2 gamle skular (Hatløya og Vattøya). Bygningane er ført over til UEKF sin balanse (ikkje grunnboksheimel).

Alle bygningar vert leigde ut med basis i langsiktige leigekontraktar og brukaravtalar. Dette gjeld først og fremst alle bygningar med tenesteproduksjon som føremål. Nokre få bygningar vert leigde ut til lokalt næringsliv (utleigebygg).

Bygningar med bustadføremål har todelt organiseringsansvar:

- 1) Alle bustader med føremål omsorg, vert hovudsakeleg leigde ut en bloc til omsorgsetaten, som står føre tildeling av den enkelte bustad. Unntak er gjort for bustader som per i dag er omsorgsbustader, men som skal definerast om til kommunale bustader ved avslutta leigekontrakt.
- 2) Alle andre bustader vert tildelt og utleigd av UEKF, etter søknad.

Alt inventar og lausøre i bygningane er som hovudregel leigetakars egedom, også i utleigebustader.

Det er UEKF sitt ansvar å selje alternativt kjøpe bustader samt eventuell sanering. Kommunestyret godkjenner både kjøp, sal og sanering.

### 6.2 Drift

Drift av bygningane og alle tekniske installasjonar som t.d. ventilasjon, elektro, heis, vatn og avløp samt alle branntekniske forhold, er lagt til UEKF.

For nokre av bygningane er også bossrutinar lagt til UEKF. Driftinga vert utøvd av både eigne vedlikehaldsoperatørar og innleigde entreprenørar. Vedlikehaldsoperatørane har definerte primærbygg som særskilde ansvarsområde.

I alle bygningar er det leigebuar sitt ansvar å sjå til at inventar og lausøyre vert drifta på ein god måte. Leigetakar kan kjøpe denne tenesta hos UEKF eller ha egne folk som skjøttar desse oppgåvene.

### **6.3 Vedlikehald**

Alt vedlikehald på bygningane – både innvendig og utvendig – samt vedlikehald på eigedomane, er UEKF sitt ansvar. Vedlikehald på inventar og lausøyre er leigetakar sitt ansvar. Men leigetakar kan kjøpe desse vedlikehaldstenestene hos UEKF. Vedlikehald vert utøvd i stor grad av egne vedlikehaldsoperatørar. Desse har egne definerte primærbygg. Ved større tiltak vert det også leigd inn entreprenørar eller sjølvstendige næringsdrivande med nødvendig kompetanse.

### **6.4 Nye prosjekt**

Våren 2008 vart prosjektleiaransvaret for nye prosjekt overført frå Teknisk Etat til UEKF. Rollefordelinga mellom Ulstein Kommune og UEKF er dermed slik: Kommunen er den som bestiller nye prosjekt. UEKF er den som utfører nye byggeprosjekt. Det vil seie at UEKF er prosjektleiar for gjennomføringa av alle nye byggeprosjekt. Når bygget er ferdig er UEKF også den som er ansvarleg for vedlikehald og drift av bygget.

### **6.5 Organisering av anna**

Når det gjeld lån, tilskott, rådgjeving og anna forhold i samband med bustader, er dette saksfeltet lagt til bustadkontoret hos teknisk etat.

All tomteplanlegging skjer frå Ulstein kommune, teknisk etat.

## 7. Oppsummering og handlingsplan for perioden

- I dag har vi ca 10 unge personar som vil ha behov for ein tilrettelagt / finansiert bustad dei nærmaste åra.
- Det er behov for bustader til fleire flyktningar.
- Vi har utfordringar knytt til butilbod til rusavhengige.

	Tiltak	Ansvar	Tidsramme
1	Kommunen skal aktivt arbeide med å hjelpe kommunale leigetakar inn i den private leigemarknaden eller til å kjøpe eigen bustad.	Bustadmøte/UEKF	Kontinuerleg
2	Oppretting av naudbustad/mellombels bustad	NAV/UEKF	Jan/feb 2016
3	Sette ned ei arbeidsgruppe som ser på utfordringane med bustad til rusavhengige. Vurdere om det bør vere bemanna bueiningar?	Tverretatleg prosjektgruppe	Satt i gang i oktober 2015
4	Tettare kontakt mellom Ulstein Eigdomsselskap, Nav, Flyktningtenesta og Helse- og omsorgsetaten i forhold til det å sette inn tiltak tidleg dersom leigetakar ikkje betalar husleige, ikkje overheld ordensreglar som t.d støy og uro, forsøpling av eigedomen ute eller inne etc. Utarbeide skriftlege rutinar for samarbeid mellom aktuelle instansar.	UEKF/NAV/ Flyktningtenesta/ Helse og omsorg/ økonomikontoret	Kontinuerleg
5	Fast møtetidspunkt kvar månad for bustadmøte (no er møtet ved behov), der ikkje berre fordeling av bustader, men også der aktuelle utfordringar nemnt ovanfor kan diskuterast og tiltak settast inn raskt.	UEKF/NAV/ Flyktningtenesta/ Helse og omsorg/ økonomikontoret	Kontinuerleg
6	Rutinar for referatskriving i ePhorte på tildelingsmøta, både for kommunale bustadar og omsorgsbustadar. Av referatet	UEKF og helse og omsorg.	Kontinuerleg

	bør grunngevnaden for kvifor bustad vert tildelt gå fram		
<b>7</b>	Ordninga med bustønad skal aktivt nyttast for å oppnå målsettingane i denne planen.	NAV, Omsorgsetaten, UEKF	Kontinuerleg
<b>8</b>	Økonomisk forvaltning – arbeide for at ein kan bli buande i eigen bustad skal prioriterast	NAV , interkommunal gjeldsrådgjevar, namsmannen, omsorg	Kontinuerleg
<b>9</b>	Skaffe bustad med tilsette til omlag 10 unge med behov for tilrettelagt bustad	Helse og omsorg	Til økonomiplanarbeidet 2017
<b>10</b>	Kjøpe/leige bustader av ulik storleik for personar som har problem med å etablere seg på bustadmarknaden, gjerne også i krinsane, og med ei årleg evaluering av behovet.	UEKF etter bestilling	Kontinuerleg
<b>11</b>	Arealplanen må ta omsyn til arealbehov som framkjem av denne og andre planar, som til dømes: omsorgsbustadar og tilpassa bustadar for ulike behov.	Prosjektgruppe arealplan	2015

*Frå møteprotokollen*

**PS 16/56 BUSTADSOSIAL HANDLINGSPLAN 2015-2018**

**Vedtak i Ulstein kommunestyre 16.06.2016:**

1. Ulstein kommunestyre godkjenner bustadsosial handlingsplan 2016–2019 slik han ligg føre.
2. Kommunestyret vil særskilt peike på:
  - Brukarane skal vere representerte i plan- og byggesaker, også når det gjeld kommunal bustadbygging og andre investeringar.
  - Det må verte betre høve til å eige, til liks med å leige, bustad.
  - Husleigenivået må tilpassast bustøtteordningane.